

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Сектор за издавање локацијских услова и
грађевинске послове у поступку
обједињене процедуре

ROP-BGDU-29091-LOC-3/2019

Интерни број IX-15 бр. 350-2411/2019

31.01.2020. године

Београд, ул. Краљице Марије бр.1

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда – Сектор за издавање локацијских услова и грађевинске послове у поступку обједињене процедуре, поступајући по захтеву **Илић Ненада из Београда, ул. Славољуба Вуксановића бр.12**, преко пуномоћника „Н-Нешкоградња“ д.о.о. из Београда, ул. Ресавска бр.82, за издавање локацијских услова, на основу чл.8ђ и 53а Закона о планирању и изградњи (“Сл. гласник РС” бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19), члана 9. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ бр. 35/2015, 114/2015 и 117/17), чл. 41. Одлуке о градској управи града Београда („Сл. лист града Београда“ бр. 126/16) и Плана детаљне регулације подручја између улица: Струмичке, Војислава Илића, Краља Остоје, Бачванске, Рада Неимара и Махмута Ибрахимпашића, општина Вождовац („Сл. лист града Београда“, бр.15/2004) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу двострано узиданог стамбеног објекта, спратности По+Пр+2, укупне БРГП око 690 м², од чега надземно БРГП око 470 м², категорија Б, класификациони број 112221, са 7 (седам) стамбених јединица, и 7 (седам) паркинг места у подрумској етажи, на катастарској парцели број на к.п. 1451 КО Вождовац, у улици Бачванска, у Београду.

Катастарска парцела број 1451 КО Вождовац испуњава услов за грађевинску парцелу и површине је 294 м². Пешачки и колски приступ парцели је из улице Бачванске. Увидом у копију плана број 952-04-231-20760/2019 од 03.01.2020. године, издату од стране РГЗ СКН Вождовац, на предметној катастарској парцели постоје објекти, које је потребно уклонити пре почетка изградње новог објекта.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Према Плана детаљне регулације подручја између улица: Струмичке, Војислава Илића, Краља Остоје, Бачванске, Рада Неимара и Махмута Ибрахимпашића, општина Вождовац („Сл. лист града Београда“, бр.15/2004), катастарска парцела 1451 КО Вождовац, налази се у зони А – становање са делатностима, у блоку б.

Основна намена објекта: Стамбени објекти са могућношћу реализације делатности у оквиру приземља објекта. Дозвољено однос становање и делатности је преко 80%: до 20% и важи за сваку грађевинску парцелу. Није дозвољена изградња, намена или било која промена у простору, која би могла нарушити или угрозити човекову средину, објекат или функције на суседним објектима.

Типологија објекта: Двострано узидан објекат – ширина фронта парцеле до 13м.

Положај објекта на парцели: Нови објекат се поставља на планираној грађевинској линији поштујући правила за изградњу према бочним и задњим границама парцеле и обезбеђење минимума 40% слободне површине парцеле.

Положај објеката према јавној површини: Објекат се може поставити на грађевинску линију према јавној површини, односно саобраћајници. Грађевинска линија је минимум 2,0м повучена у односу на регулациону према улици Бачванска. Подземна грађевинска линија према јавној површини се може позиционирати на регулационој линији. Ако је гаража ван габарита објекта кота равнoг крова гараже мора да буде у нивоу терена.

Положај објекта у односу на суседне парцеле: За двострано узидан објекат удаљеност од границе парцеле са бoчним суседом, који је постављен на граници парцеле је 0,0м, без могућности постављања отвора према суседу.

Положај објекта у односу на задњу границу парцеле: За парцеле дубине веће и једнаке 20м, растојање од задње границе парцеле минимално треба да износи 1/3 дубине парцеле.

Индекс заузетости парцеле: Индекс заузетости јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима. Максимални индекс заузетости на парцели је „З“=55%. Максимални подземни индекс заузетости је „З“=100%.

Индекс изграђености парцеле: Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле. Подземне корисне етажe улазе у обрачун индекса изграђености са 60%. Подземне помоћне просторије као што су подземне гараже, подстанице и станарске оставе не улазе у обрачун БРГП. Максимални индекс изграђености на парцели је „И“=1,7.

Спратност и висина објекта: Планирана спратност за нове објекте је П+2. Максимална висина венца објекта је 10,5м. Максимална кота слемена је 14,0 м.

Кота приземља: Кота пода приземља стамбеног објекта је макс.1.20 м изнад коте приступног тротоара у зони улаза у објекат.

Архитектонско обликовање: Архитектонски елементи типа еркера, надстрешница, балкона, тераса и слично, могу се појавити као испади на карактеристичним деловима објекта (угао, завршетак, средишњи тракт и слично), под условом да им хоризонтална пројекција не прелази регулациону линију. Ови архитектонски елементи могу да почињу на минимум 3,0м од коте нивелете јавне површине испред зграде. Истурени део не сме бити већи од две трећине укупне површине целе фасаде. Грађевински елементи објекта својом хоризонталном пројекцијом не смеју прећи границу парцеле ка суседима. Максимални нагиб кровних равни је 30°. Одвођење атмосферских падавина обавезно регулисати тако да се не сливају ка суседним парцелама.

Услови за слободне и зелене површине: Слободне површине унутар дворишта уредити као зелене површине. Минимално предвидети 30% зелених површина. Уколико је испод дела слободне површине планирана подземна гаража, кров гараже уређивати по принципу кровних вртова.

Решење паркирања: Објекти морају имати решен начин паркирања на сопственој парцели. Оно може бити у оквиру објекта (приземље, подземна гаража) и на слободним површинама парцеле. Параметри за паркирање: становање: 1 ПМ/1 стану.

Ограђивање парцеле: На регулационој линији дозвољава се постављање ограде код објекта који се граде повучени од ње, с тим да висина ограде са уличне стране не сме да прелази 1,2м. Ограде парцела унутар блока не смеју прелазити висину од 1,2м.

УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водовод: Пројектну документацију и прикључење извести у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број: **В-20/2019 од 27.01.2020. године;**

Канализација: Пројектну документацију и прикључење извести у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број: **К-16/2020 од 27.01.2020. године;**

Електродистрибутивна мрежа: Пројектну документацију и прикључење извести у складу са условима ЕПС Дистрибуција д.о.о., деловодни број: **80110, GS, Е-132/20 од 21.01.2020. године;**

ТТ мрежа: Објекат прикључити у складу са условима Предузећа за телекомуникације „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ а.д. бр. **17671/2-2020 од 21.01.2020. године.**

МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Мере заштите од пожара: Инвеститор је у обавези да планира и примени опште и посебне мере заштите од пожара у току пројектовања и извођења радова на изградњи предметног објекта у складу са одредбама Закона о заштити пожара („Сл. Гласник РС“, бр. 111/2009, 20/2015, 87/18 и 87/18 - др. закон).

Мере заштите од потреса: Планирани објекат мора бити реализован у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичком подручју.

Цивилна заштита: објекат реализовати у складу са Законом о ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009, 92/2015 и 93/2012).

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Инжењерско геолошки услови: Приликом пројектовања укопаних делова објекта неопходно је урадити пројекат заштите темељног ископа као и заштиту суседних објеката. За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, бр. 101/2015) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС“, бр. 51/1996).

Услови за евакуацију комуналног отпада: Пројекат урадити у складу са условима ЈКП „Градска чистоћа“ бр.836 од 16.01.2020. године.

Услови за саобраћаје површине: Саобраћајно решење на парцели планирати у складу са условима Секретаријата за саобраћај, Сектора за планску документацију, **IV-08 бр. 344.5-12/2020 од 22.01.2020. године.**

Услови за неометано кретање и приступ особама са инвалидитетом: прилаз објекту и пројектовање објекта, као и посебних уређаја у објекту, мора бити у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009, 24/2011 и 121/2012) и Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објектата, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).

Услови и нормативи за пројектовање стамбених зграда: објекат пројектовати у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл. гласник РС“, бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015).

Саставни део ових локацијских услова чини:

- Идејно решење под бројем 7528-69/19, урађено децембра 2019.године од стране „Н-Нешкоградња“ д.о.о. из Београда, ул. Ресавска бр.82, одговорно лице пројектанта: Владан Нешковић и главни пројектант: Владан Вучићевић, дипл.инж.арх. (лиценца Инжењерске коморе Србије 300 E265 07).
- **Услови за пројектовање и прикључење прибављени од имаоца јавних овлашћења:**
 - ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број: **V-20/2019 од 27.01.2020. године;**
 - ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број: **K-16/2020 од 27.01.2020. године;**
 - ЕПС Дистрибуција д.о.о., деловодни број: **80110, GS, E-132/20 од 21.01.2020. године;**
 - „Секретаријат за саобраћај, Сектор за планску документацију, Одељење за планску документацију“ **IV-08 бр. 344.5-12/2020 од 22.01.2020. године;**
 - ЈКП „Градска чистоћа“, број: **836 од 16.01.2020. године;**
 - „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ а.д. бр. **17671/2-2020 од 21.01.2020. године.**

Наведено Идејно решење и услови за пројектовање и прикључење објекта издати од имаоца јавних овлашћења су саставни део ових локацијских услова.

Одговорни пројектант дужан је да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са овим локацијским условима и важећим правилницима у складу са Законом.

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

На издате локацијске услове, подносилац захтева може изјавити приговор Градском већу, преко овог Секретаријата, у року од три дана од дана достављања локацијских услова, уплатом 478,00 динара градске административне таксе, прималац Градска управа Града Београда, на рачун 840-742241843-03, позив на број 97 3650105.

Локацијске услове доставити: подносиоцу захтева и имаоцима јавних овлашћења, електронским путем.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ
СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА
ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Милош Вуловић, дипл. инж. арх.